



## **Richtlinie über die Zusammensetzung der Folgekosten in städtebaulichen Verträgen**

### **Präambel**

Im Baugesetzbuch ist als Aufgabe der Bauleitplanung in § 1 Abs. 5 BauGB unter anderem „eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung“ benannt. Daraus kann das Ziel abgeleitet werden, die Vorhabenträger an den Lasten, die durch die Baulandentwicklung entstehen, „sozial gerecht“ zu beteiligen. Der Gesetzgeber hat mit dem städtebaulichen Vertrag, dem Vorhaben- und Erschließungsplan ein Instrument entwickelt, die eine Verteilung der Wertsteigerung und der Kosten einer Baulandentwicklung ermöglichen.

Durch die positive Bevölkerungsentwicklung Nauheims in den letzten Jahren gibt es kaum freie Plätze in Kindertagesstätten. Damit müssen mit neuen Baugebieten in der Regel neue Kindertagesstättenplätze geschaffen werden. Dies ist mit erheblichen Kosten verbunden. Daher soll diese Richtlinie die grundsätzliche Beteiligung der Vorhabenträger an den Kosten bei der Baulandentwicklung künftig auch für die soziale Infrastruktur regeln.

Instrumente zur Umsetzung der Richtlinie sind der städtebauliche Vertrag (§11 BauGB) und der Vorhaben- und Erschließungsplan (§ 12 BauGB).

## **§ 1 Ausgleichszahlung für Kindergartenplätze**

1. Auf Grundlage des berechneten Betreuungsplatzbedarfes hat der Vorhabenträger eine Ausgleichszahlung für die Schaffung benötigter Kindergartenplätze zu zahlen.
2. Die Berechnung des benötigten Betreuungsplatzbedarfes erfolgt nach der Formel des Kreises Groß-Gerau:
  - a. Formel für U3-Betreuung:  $\text{Anzahl Wohneinheiten} / 18 \text{ Jahre} * 2 \text{ Jahrgänge} * 40\%$  durchschnittl. Betreuungsquote
  - b. Formel für Ü3-Betreuung:  $\text{Anzahl Wohneinheiten} / 18 \text{ Jahre} * 3,5 \text{ Jahrgänge} * 100\%$  durchschnittl. Betreuungsquote
3. Für die Baugebiete nach Baunutzungsverordnung sind folgende Staffelungen des zu zahlenden Betrages anzusetzen:

a. Reines Wohngebiet:	75%
b. Allgemeines Wohngebiet:	65%
c. Urbanes Gebiet:	50%
d. Mischgebiet:	40%
e. Kerngebiet:	30%
4. Der Betrag ist mit der Erteilung der ersten Baugenehmigung zu zahlen, falls ohne eine Baugenehmigung gebaut werden sollte, ist eine gesonderte Fälligkeit zu vereinbaren.

## **§ 2 Mietpreis- und Belegungsbindung**

1. Zur Förderung des sozialen Wohnungsbaus sowie einer sozial ausgewogenen und stabilen Bevölkerungsstruktur hat der Vorhabenträger des Weiteren Mietpreis- und Belegungsbindungen für einen Anteil von grundsätzlich 25 % der geplanten Wohnfläche für mindestens 20 Jahre zu übernehmen.
2. Sollte der Vorhabenträger den festgelegten Anteil von 25% für sozialgeförderten Wohnungsbedarf nicht zur Verfügung stellen oder diesen unterschreiten, hat dieser für jeden nicht hergestellten Quadratmeter im oben genannten Sinne einen Betrag von 150 EUR zu entrichten. Dieser Betrag ist zweckgebunden ausschließlich zur Förderung des sozialen Wohnungsbaus von der Gemeinde Nauheim zu verwenden.
3. Der Betrag gemäß Abs. 2 ist mit der Erteilung der ersten Baugenehmigung zu zahlen, falls ohne eine Baugenehmigung gebaut werden sollte, ist eine gesonderte Fälligkeit zu vereinbaren.
4. Eine abweichende Belegung gilt, ebenso wie eine abweichende Belegungsbindung, als nicht hergestellte Wohnfläche. Nach Bezugsfähigkeit entsteht im Zeitraum der Mietpreisbindung ein Anspruch der Gemeinde gegen den Vorhabenträger. Es entsteht dann ein Anspruch auf eine Ausgleichszahlung in Höhe von 4,50 € pro Monat und Quadratmeter, wenn und soweit der Wohnraum nicht im Sinne des Absatzes 1 belegt wird.

### **§ 3**

#### **Ausarbeitung der städtebaulichen Planung**

1. Die zur Vorbereitung des städtebaulichen Vertrages erforderlichen Planunterlagen werden vom Vorhabenträger erstellt und die Kosten der städtebaulichen Planung übernommen. Darüber hinaus ist der Vorhabenträger verpflichtet, die Kosten und sonstigen Aufwendungen die für städtebauliche Planungen entstehen, zu übernehmen.
2. Der Vorhabenträger wird ferner auf eigene Kosten die für die sachgerechte Abwägung erforderlichen Gutachten in Abstimmung mit der Gemeinde Nauheim erstellen lassen. Dazu zählen insbesondere:
  - a. entsprechende Verkehrsuntersuchungen,
  - b. entsprechende lärmtechnische Untersuchungen,
  - c. das Bodengutachten,
  - d. denkmal- und umweltrechtliche Unbedenklichkeitsbescheinigungen,
  - e. Übersendung der genehmigungsfähigen Planfassung in digitaler Form an die Gemeinde unter Verwendung der entsprechenden Dateiformate.

### **§ 4**

#### **Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**

Die naturschutzrechtlichen Verpflichtungen, die aus einem in einem Bauleitplan festgelegten Eingriff in Natur und Landschaft nach Abwägung auszugleichen sind, werden nach den Bestimmungen des § 1a BauGB und des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) und ergänzender landesrechtlicher Vorschriften realisiert. Die Kosten trägt der Vorhabenträger.

### **§ 5**

#### **Entwässerung sowie Klärbeitrag**

1. Die Auftragsvergabe zur rechnerischen Überprüfung der aufnahmefähigen Abwassermenge gem. des Generalentwässerungsplans (GEP) erfolgt durch die Gemeinde Nauheim. Die hierfür anfallenden Kosten trägt der Vorhabenträger.
2. Sollte aus der rechnerischen Überprüfung hervorgehen, dass der Kanal für die geplante Bebauung nicht ausreichend ist, so erfolgt die Aufdimensionierung des Kanals für eine gesicherte Erschließung des Baugebiets über den Vorhabenträger. Die hierfür anfallenden Kosten trägt ebenfalls der Vorhabenträger.
3. Weitere Beiträge werden nach der jeweils aktuellen Fassung der Entwässerungssatzung der Gemeinde Nauheim berechnet.

**§ 6**  
**Weitere Ersatzfähige Kosten**

1. Bis zum Abschluss des Vertrages können der Gemeinde im Zusammenhang mit der Planung und Vorbereitung Aufwendungen in Form von Rechtsberatungskosten entstehen. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, diese Aufwendungen innerhalb eines Monats nach Abschluss des Vertrages bis zu einem Betrag von 2.500 EUR zuzüglich gesetzlicher Mehrwertsteuer zu erstatten.
2. Für den Fall einer gerichtlichen Überprüfung des Bebauungsplans verpflichtet sich der Vorhabenträger, innerhalb von zwei Wochen nach Zahlungsaufforderung, etwaige Kosten der Gemeinde, die der Gemeinde durch eine gerichtliche Überprüfung des Bebauungsplans entstehen, bis zu einem Betrag von 5.000 EUR zu erstatten.
3. Für den der Gemeinde entstehenden Verwaltungsmehraufwand (Personal- und Sachkosten) zahlt der Vorhabenträger der Gemeinde eine Aufwandsentschädigung in Höhe von 5.000,00 EUR. Dieser Betrag ist zwei Wochen nach Veröffentlichung des Satzungsbeschlusses zu erstatten. Eine gesonderte Zahlungsaufforderung bedarf es nicht.

**§ 7**  
**Inkrafttreten und Wirkung**

1. Die Richtlinie gilt für alle Bauleitplanverfahren, deren Satzungsbeschluss noch nicht erfolgt ist.
2. Die Richtlinie tritt mit Beschluss durch die Gemeindevertretung am 13.12.2018 in Kraft.

Nauheim, den 13.12.2018

DER GEMEINDEVORSTAND  
DER GEMEINDE NAUHEIM

Jan Fischer  
Bürgermeister

